

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



JAHRESABSCHLUSS

2018

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis		Seite/n
A.	Lagebericht	1 - 8
B.	Feststellungsbeschluss	9
C.	Bilanz	11 - 12
D.	Gewinn- und Verlustrechnung	13 - 14
E.	Anhang	15 - 24
E.1	Entwicklung Sachanlagevermögen	25 - 26
E.2	Entwicklung Ertragszuschüsse	27 - 28
E.3	Erfolgsplanabrechnung	29 - 30
E.3.1	Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen	31 - 34
E.4.	Vermögensplanabrechnung	35 - 36
E.4.1	Einzelne Vorhaben Vermögensplan	37 - 38
E.5	Schuldenstand	39 - 40
E.6	Organe	41

Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR)

A. Lagebericht

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - WBR) und andererseits dessen Betriebssatzung und dessen Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Satzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Aufgabe des Eigenbetriebs ist es, „im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge“ der Stadt Rottenburg am Neckar „Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen in der Form des Eigenbetriebs“ zu erfüllen (§ 1 Abs. 1 der Betriebssatzung).

„Der Eigenbetrieb kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Er kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Er kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Der Eigenbetrieb ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dies dem Gegenstand des Eigenbetriebs dienlich ist.“ (§ 1 Abs. 2 der Betriebssatzung).

Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig, jedoch wirtschaftlich selbstständig (Sondervermögen nach § 96 der Gemeindeordnung). Der Eigenbetrieb hat folgende eigene Organe:

- Den Gemeinderat,
- den Betriebsausschuss,
- den Oberbürgermeister und
- die Betriebsleitung.

Die Zuständigkeiten der Organe ergeben sich aus der Betriebssatzung.

Der Betriebsausschuss besteht aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und den Mitgliedern des Gemeinderats des nach der Hauptsatzung gebildeten Verwaltungsausschusses.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundsätzliches

Nach § 3 der Betriebssatzung hat der Eigenbetrieb ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 600.000 EUR, das 2017 vom städt. Kernhaushalt zugeführt wurde.

Der Eigenbetrieb führt keine eigene Kasse, sondern ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert.

2.2 Übernommener Wohnungsbestand

Der Eigenbetrieb hat zum 01.01.2017 den bisher bei der Stadt Rottenburg am Neckar im Regiebetrieb geführten reinen Wohnungsbestand übernommen.

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gehen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 mit dem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig festgesetzt auf **5.848.314,16 Euro**. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D) in das Anlagevermögen der WBR über.

Mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2017 wurde die Betriebsleitung beauftragt, einen Sanierungsplan für die in Frage kommenden Gebäude zu erstellen.

2.3 Sanierungskonzept

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel notwendig werden, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Der Eigenbetrieb hatte aufgrund der aktuellen oder der geplanten Nutzung der einzelnen Liegenschaften für zehn Gebäude je eine Analyse der zu sanierenden Gebäude bei drei örtlichen Architekten in Auftrag gegeben. Zur Erarbeitung des Sanierungskonzepts waren ebenfalls Fachingenieure (Heizung – Lüftung – Sanitär, Elektro, Brandschutz und Statik) einzuschalten. Auf der Grundlage dieser Analyse war zu beurteilen und zu beschließen, welche Maßnahmen

- im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel,
- nach welchem Zeitplan und
- mit welcher Priorität

durchgeführt werden können. Bereits bei der Analyse stand fest, dass hierfür die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht ausreichen werden und weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung von Sanierungen erforderlich werden sowie Fremdkapital aufzunehmen ist.

Die Prioritäten für die einzelnen Maßnahmen stellten sich aus Sicht der Betriebsleitung wie folgt dar:

- a) Durchführung der dringenden Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Vermietung oder um weitere Schäden zu vermeiden.
- b) Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine – wenn auch ggf. eingeschränkte – Nutzung der Wohnungen noch möglich ist.
- c) Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine Ersatzwohnung für eine Übergangszeit erforderlich ist - dies kann ggf. erst nach Fertigstellung der Wohnungen im DHL-Areal - also Anfang 2021 - möglich sein.

2.3.1 Mittelbedarf

Der Mittelbedarf für die sofortigen Interimsmaßnahmen, die noch im Jahr 2017 in Auftrag gegeben werden mussten, betrug:

121.236,00 €

Der Gesamtbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen betrug ca. und wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren sein - vgl. BV WBR Nrn. 2017/116 und 116/1 -.

5.527.000,00 €

3. Geschäftsergebnis

Das **Jahresergebnis** schließt mit einem Gewinn von ab. Dieser wird auf künftige Rechnungen vorgetragen.

57.592,98 EUR

4. Anlagen im Bau (AiB)

Die Sanierungsmaßnahme „**Königstraße 47 und 47/1**“ wurde am 18.09.2017 begonnen und konnte im Jahr 2018 bis auf wenige Restabrechnungen abgeschlossen werden.

Der Verkauf der Gebäude „**Albrecht-Dürer-Straße 1-3, Ergenzingen**“ ist abgeschlossen.

Mit der Sanierung des Gebäudes „**Marienbergstraße 15, Bad Niedernau**“ konnte nach den Sommerferien 2018 begonnen werden. Allerdings konnte die Maßnahme witterungsbedingt nicht wie geplant weitergeführt werden. Restarbeiten ziehen sich noch bis Anfang 2019 hin.

Mit der Sanierung des Gebäudes „**Bricciusstraße 83, Wurmlingen**“ wurde im November 2018 begonnen. Die Arbeiten liegen im Zeitplan. Mit einem Abschluss ist im Juli 2019 zu rechnen.

Die Ausführungsplanung für die **Neubaumaßnahme im Dätzweg (57 Wohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage)** konnte abgeschlossen werden. Am 19.12.2018 fand der obligatorische Spatenstich statt. Der kassenwirksame Baubeginn wird sich vor allen Dingen aufgrund der Notwendigkeit der europaweiten Ausschreibung in die Jahresmitte 2019 verzögern.

5. Geplante Vorhaben

Folgende wesentlichen Maßnahmen sind in der Bearbeitung:

a) Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße, Rottenburg

Am 20.03.2018 wurde die nach den Vergabevorschriften vorgesehene Durchführung eines Verhandlungsverfahrens vom Gemeinderat beschlossen (vgl. BV WBR Nr. 2018/130). Im Rahmen dieses Verfahrens wurde das Architekturbüro ORplan, Stuttgart, gefunden. Der Gemeinderat hat aufgrund der BV WBR Nr. 2018/242 am 23.10.2018 den Planungsbeschluss gefasst und die Beauftragung des ausgewählten Architekturbüros ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart, beschlossen.

b) Abbruch und Neubau Kaiserstraße 8, Baisingen

Im Jahre 2018 wurde im Rahmen des o.g. Sanierungskonzepts eine Machbarkeitsstudie für die künftige Bebauung des Grundstücks in Auftrag gegeben. Dabei wurde berücksichtigt, dass die im Schlossareal etablierte Kernzeitbetreuung und die fehlende Mensa im Gebäude Kaiserstraße 8 - neu - untergebracht werden können. Außerdem kann ein barrierefreier Zugang auch zur Schule realisiert werden. Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 25.08.2018 den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der Grundschule Baisingen beschlossen (als Planungs- und Baubeschluss - vgl. BV WBR Nr. 2018/129).

c) Sanierung „Poststraße 8, Kernstadt“

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Betriebsausschuss wurde schon mehrmals darüber informiert, dass aufgrund der aktuell auftretenden erheblichen Feuchtigkeitsschäden eine Entmietung des Gebäudes vorgesehen ist. Diese Schäden haben weitere Untersuchungen im Jahr 2018 bestätigt. Die Sanierungsplanung wird in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt fortgeführt.

6. Ertragslage

6.1 Zuwendungen für den laufenden Betrieb

Nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförderprogramm können für die Miet- und Belegungsbindung mietfreier Wohnungen Zuwendungen (betragsmäßig abhängig vom Zeitraum der Mietbindung) beantragt werden. Bei einer 30jährigen Mietbindung werden Zuwendungen i.H.v. 711 Euro/qm Wohnfläche gewährt. Entsprechende Anträge wurden im Jahr 2018 für folgende Wohnungen in den nachstehenden Gebäuden gestellt:

Gebäude	Wohnungen	Fläche m ²	Betrag EUR
Marienbergstr. 15, Bad Niedernau	2	248	176.400
Bricciusstr. 83, Wurmlingen	2	89	62.900
Königstr.47 u. 47/1, Kernstadt	2	105	73.300

Diese Zuwendungen sind in den nächsten Jahren als Sonderposten aufzulösen und den Mieteinnahmen zuzuführen. Die Beträge werden im Jahr 2019 kassenwirksam, wenn die mietfreien Wohnungen wieder belegt werden konnten.

6.2 Zuwendungen für die energetische Verbesserung

Außerdem war es möglich, Zuwendungen für die energetische Verbesserung von der KfW-Bank im Rahmen der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude

- Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und
- Bricciusstraße 83, Wurmlingen,

zu beantragen.

Die Tilgungszuschüsse werden erst fließen, wenn die energetische Sanierungen/Modernisierungen abgeschlossen und von einem Energieberater bestätigt wurden.

6.3 Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung

Wie aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich, hat sich die Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung um ca. 35.000 EUR verbessert:

Bezeichnung	Einheit	Plan 2018	Ergebnis 2018
Umsatzerlöse	EUR	837.945	872.290
Auflösung Ertragszuschüsse	EUR	10.812	9.011
andere aktiv. Eigenleistungen	EUR	0	0
sonstige betriebliche Erträge	EUR	0	12.423
Summe	EUR	848.757	893.724

Vor allem bei den Erlösen aus Nebenkosten ist der verbesserte Abschluss zu finden; dies spiegelt sich aber auch in höherem Materialaufwand wider und hebt sich damit auf.

7. Personal

Die Stellensituation stellte sich im Jahr 2018 wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	0,2	0,2
E 9a	0,5	0,5
E 6	0,2	
E 7		0,2
E 5	1,0	1,0
Stellen insgesamt	1,9	1,9

Zum 01.01.2018 konnte die neugeschaffene Stelle für einen Hausmeister besetzt werden. Dies hat sich bewährt. Der Hausmeister übernimmt vor Ort die Kontrolle kleinerer Reparaturen, sofern er diese nicht selbst ausführen kann. Außerdem überwacht er auch die notwendige Entrümpelung einzelner Gebäude und nimmt zum Teil auch Wohnungen bei Mieterwechseln ab.

Die vollständige Übernahme der Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städtischen Liegenschaftsverwaltung, die damit verbundene Einarbeitung, die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen und die Übernahme des Gebäudemanagements für die WBR-Gebäude zeigten deutlich einen sehr starke Belastung des Personals. Mehrarbeit und Überstunden waren unausweichlich. So mussten teilweise auch Überstunden ausbezahlt werden.

Bezeichnung	Einheit	Plan 2018	Ergebnis 2018
Entwicklung des Personalaufwands	EUR	101.610	116.885

Gegenüber dem Wirtschaftsplan sind Mehraufwendungen von rd. 15.300,00 EUR angefallen, die insbesondere von linearen Lohnsteigerungen und der Ausbezahlung geleisteter Überstunden herrühren.

8. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2018: 3.273.642,81 EUR
und setzt sich wie folgt zusammen:

Stammkapital in Höhe von 600.000,00 EUR

Allgemeine Rücklage in Höhe von 2.634.250,00 EUR

Die Realisierung von Neubaumaßnahmen und von Sanierungen im Rahmen des Sanierungskonzepts bedarf auch künftig der Zuführung von Einlagen in die Eigenkapitalrücklage von Seiten des städt. Kernhaushalts an die WBR. Einerseits erfordert die Förderung nach dem Landeswohnungsbauförderprogramm den Nachweis von 20%igem Eigenkapital, andererseits können Sanierungen nicht allein aus WBR-eigenen Mitteln finanziert

werden. Aus diesem Grunde war auch für 2018 die Einlage in die EK- Rücklage i.H.v. 775.000,00 EUR erforderlich.

Verlust aus Vorjahr in Höhe von	- 18.200,17 EUR
Jahresgewinn 2018	57.592,98 EUR.

9. Fremdkapital

Wie bereits unter Ziff. 2.2 beschrieben, erhielt die WBR zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens von der Stadt ein Trägerdarlehen mit einem Anfangsbestand von 5.848.314,16 Euro; dies beläuft sich zum 31.12.2018 auf **5.730.763,05 EUR**.

Darlehensverträge bei Kreditinstituten mussten Ende 2018 oder zu Lasten der Kreditermächtigungen des Wirtschaftsplanes 2018 **vereinbart** werden:

- 9.1 KfW-Darlehen über die Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg i.H.v. 300.000 Euro für die Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau. Aufgrund der günstigen Darlehenszinsen wurde dieses Darlehen im November 2018 abgerufen.
- 9.2 KfW-Darlehen über die L-Bank i.H.v. 260.000 Euro für die Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen. Dieses Darlehen ist noch nicht abgerufen.
- 9.3 Die Kosten für die Neubaumaßnahme von 57 Wohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage, Kernstadt, belaufen sich auf 15,7 Mio Euro (vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 - BV WBR Nr. 2018/166).

Die Gesamtmaßnahme wird mit ca. 80 % über Kreditaufnahmen finanziert. Um die Liquidität und die Finanzierung dieser Neubau-Maßnahme zu gewährleisten, mussten Anfang des Jahres 2019 (mit Inanspruchnahme der Kreditermächtigung des Jahres 2018)

- bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für den sozialen Mietwohnungsbau von ca. 4,3 Mio. EUR und
- ebenfalls bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für barrierearmes Bauen von ca. 1,4 Mio. EUR und
- bei der Kreissparkasse Tübingen ein Deckungskredit von ca. 3,54 Mio. EUR
- **somit insgesamt von ca. 9,24 Mio. EUR** vereinbart werden.

Die Darlehen der L-Bank mussten jedoch vorhabenbezogen in einem Betrag rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt und in grundsätzlicher Hinsicht bearbeitet sein. Dies machte die frühzeitige Vereinbarung erforderlich.

- 9.4 Der Kreditbetrag der Kreissparkasse dient auch der Finanzierung der anderen im Vermögens-/Finanzplan veranschlagten Maßnahmen. **Diese Kredite wurden allerdings noch nicht valuiert.** Vielmehr erfolgt dies je nach Baufortschritt.

Der Betriebsausschuss wird in den jeweiligen Sitzungen über den Stand der Kreditaufnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

10. Risikostatus, Risikomanagement

Der Eigenbetrieb wird jährlich vom städtischen Rechnungsprüfungsamt und i.d.R. im 4-jährigen Turnus durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg geprüft.

Den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter werden zur Sicherung und Qualitätsverbesserung der betrieblichen Leistungen Schulungsmaßnahmen angeboten, die diese auch wahrnehmen.

Das für das übertragene Anlagevermögen aufgestellte Sanierungskonzept hat gezeigt, dass die übertragenen Immobilien einen sehr hohen Instandhaltungsrückstand aufweisen. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2018 wurde nochmals ausgeführt, dass die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel erfordert, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen sicherzustellen.

Dies ist mit den der WBR zur Verfügung stehenden Finanzmitteln nicht umzusetzen. Weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage sowie die Aufnahme von Krediten sind deshalb zwangsläufig. Nur dadurch lässt sich das Bauprogramm realisieren. Dies bringt erhebliche Anstrengungen und Belastungen mit sich.

Unvorhergesehen notwendige Instandsetzungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden und können bei Anfall das Betriebsergebnis erheblich belasten.

11. Ausblick

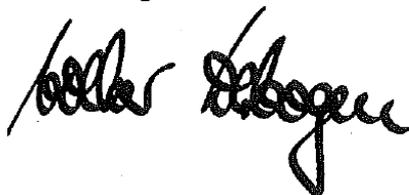
Die WBR wurde mit Beschluss vom 29.11.2016 gegründet, um fehlenden Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen. Dies vor allen Dingen aufgrund des Marktversagens hinsichtlich der privaten entsprechenden adäquaten Wohnungsversorgung. Aufgrund dessen hat die WBR den Auftrag, jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten.

Dieser Auftrag und die Realisierung des aufgestellten Sanierungskonzepts kann die WBR mit eigenen Mitteln nicht schultern. Deshalb sind auch künftig Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage sowie die Aufnahme von Krediten zwangsläufig. Nur dadurch lassen sich Bau- und Sanierungsprogramm realisieren. Beides wird mit erheblichen Anstrengungen und Belastungen, auch in finanzieller Hinsicht, verbunden sein.

Aufgrund der unter Ziff. 7 beschriebenen starken Belastung des Personals und bei dem aufgezeigten Aufgabenfeld bedarf es einer Personalverstärkung, die auch im Wirtschaftsplan der WBR 2019 berücksichtigt wurde.

Dem beschriebenen Auftrag wird sich die Betriebsleitung auch künftig stellen.

Rottenburg am Neckar, den 23. Juli 2019



Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)
Jahresabschluss 2 0 1 8
Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Jahresabschluss zum 31.12.2018 wie folgt festgestellt:

Nr.	Gegenstand	EUR
1	Bilanzsumme	10.144.593,42
1.1	davon entfallen auf der Aktivseite auf:	
1.1.1	das Anlagevermögen	9.424.217,68
1.1.2	das Umlaufvermögen	720.375,74
1.2	davon entfallen auf der Passivseite auf:	
1.2.1	das Eigenkapital	3.273.642,81
1.2.2	die empfangenen Ertragszuschüsse	524.122,23
1.2.3	die Rückstellungen	0,00
1.2.4	die Verbindlichkeiten	6.346.828,38
2	Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	(+) 57.592,98
2.1	Summe der Erträge	930.961,21
2.2	Summe der Aufwendungen	873.368,23
2.3	Verwendung des Jahresgewinns/ Behandlung des Jahresverlusts	
	Der Jahresgewinn wird auf künftige Rechnung vorgetragen.	
3.	Die Betriebsleitung wird entlastet.	

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
 Jahresabschluss 2 0 1 8
 C. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	31.12.2018		PASSIVSEITE		Vj.	
	EUR	TEUR	EUR	TEUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0	600.000,00	600
II. Sachanlagen					2.634.250,00	1.859
1. unbebaute Grundstücke	0,00	0	1.113.320,04	1.078		
2. bebaute Grundstücke	1.113.320,04	1.078	5.620.845,04	5.559		
3. Gebäude und andere Bauten	5.620.845,04	5.559	0,00	0		
4. Technische Anlagen	0,00	0	493,69	0		
5. Maschinen und Geräte	493,69	0	0,00	0		
6. Fahrzeuge	0,00	0	78.577,23	84		
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.577,23	84	0,00	0		
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0	2.609.209,04	1.294		
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	2.609.209,04	1.294	9.422.445,04	8.015	524.122,23	533
					524.122,23	
III. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0			0,00	0
2. Sonstige Ausleihungen	1.772,64	0			0,00	0
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0	1.772,64	0	0,00	0
					3.797.765,04	
B. UMLAUFVERMÖGEN						
I. Vorräte					300.000,00	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0	0,00	0	314.292,69	208
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					0,00	0
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.565,40	10			5.730.763,05	5.790
2. Öffentl. rechtl. Forderungen	275.000,00				1.772,64	0
3. Privatrechtliche Forderungen	68.286,07		346.851,47	10		
IV. Guthaben					0,00	1
	373.524,27	948	373.524,27	948	6.346.828,38	5.999
Bilanzsumme			10.144.593,42	8.973	10.144.593,42	8.973

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 1 8
D. Gewinn- und Verlustrechnung
zum 31.12.2018

Nr. Bezeichnung	EUR	31.12.2018 EUR	EUR	Vj. TEUR
1. Umsatzerlöse		872.289,77		633
2. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		6
3.a) sonstige betriebliche Erträge		12.423,20		5
3.b) Auflösung Ertragszuschüsse		<u>9.010,70</u>		<u>8</u>
			893.723,67	652
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	9.018,20			3
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>393.172,05</u>			<u>328</u>
		402.190,25		331
5. Personalaufwand				
a) Entgelte für Beschäftigte	95.732,60			37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	21.152,81			4
c) davon für Altersversorgung	<u>(5.659,04)</u>			<u>(1)</u>
		116.885,41		41
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		208.418,28		152
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>87.493,48</u>		<u>113</u>
			814.987,42	637
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>3.913,68</u>		<u>25</u>
			3.913,68	25
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>58.380,81</u>	<u>58</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			24.269,12	-18
11. sonstige Steuern			0,00	<u>0</u>
12. Außerordentlicher Ertrag			<u>33.323,86</u>	
12. Jahresgewinn / Jahresverlust +/-			<u>57.592,98</u>	<u>-18</u>

E. Anhang

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

V. Anhang zum Jahresabschluss 2018

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Grundsatz

Die **Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR)** wird seit 01. Januar 2018 als Eigenbetrieb geführt.

Der Jahresabschluss ist nach § 16 Abs. 1 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) aufzustellen. Für den Jahresabschluss finden nach § 7 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) die dort genannten Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sinngemäß Anwendung, soweit sich aus der EigVO nichts anderes ergibt. Dies bedeutet, dass die Besonderheiten der öffentlichen Betriebe und hier wiederum die der nichtwirtschaftlichen Unternehmen (§ 102 Abs. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)) zu berücksichtigen sind.

Im Jahresabschluss wurden die eigenbetrieblichen und handelsrechtlichen Vorschriften einheitlich berücksichtigt, soweit dies rechtlich möglich war.

Steuerliche Aspekte spielen derzeit keine Rolle: Da die WBR Wohnungen baut und dann vermietet, handelt es sich um eine reine Vermietung und Verpachtung im Rahmen der Vermögensverwaltung, bei der keine Ertragssteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Soli-Zuschlag) anfallen. Die Vermietung und Verpachtung ist nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar und damit auch nicht umsatzsteuerpflichtig (Hinweis: Es kann aber auch keine Vorsteuer gezogen werden).

Durch die Einführung des § 2 b Umsatzsteuergesetz wird die Vermietung und Verpachtung zwar steuerbar, aber gesetzlich von der Umsatzsteuer befreit sein.

Dem Bilanzaufbau liegt das Formblatt 1 (Anlage 1 zu § 8 EigBVO) zugrunde, zugeschnitten auf die besondere Art des Betriebs (wirtschaftliches Unternehmen im Bereich der örtlichen **Daseinsvorsorge** nach § 102 Abs. 1 GemO). Der Gewinn- und Verlustrechnung liegt das Formblatt 4 (Anlage 4 zu § 9 EigVO) zu Grunde. Besonderheiten des Betriebs sind berücksichtigt.

1.2. Bilanzierungsmethoden

1.2.1. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Gebäude und Grundstücke sind individuell und detailliert nach den gemeindefinanziellen Vorgaben (§§ 43 ff und 22 GemHVO) im Zusammenhang mit der Einführung des doppelhaushaltswesens bewertet worden. Das Anlagenvermögen bewertete die Firma iib – Institut (iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen). Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen; dadurch werden handelsrechtliche Kriterien erfüllt.

Zuweisungen werden als Ertragszuschüsse passiviert und aufgelöst.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410 EUR (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

1.2.2. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bewertet. Bei zweifelhaft einbringlichen Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen sind nicht enthalten.

1.2.3. Eigenkapital

Stammkapital wurde nach § 12 Abs. 2 EigBG in Höhe von 600.000,00 EUR zugeführt.

Zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens und der Neubauvorhaben (Aufgabe 30 Wohnungen pro Jahr) erhielt die WBR vom städt. Haushalt eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 775.000,00 EUR.

1.2.4. Empfangene Ertragszuschüsse

Die passivierten Ertragszuschüsse werden entsprechend dem durchschnittlichen Abschreibungssatz aufgelöst und als Umsatzerlöse in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen.

1.2.5. Rückstellungen

Rückstellungen auch für Resturlaub wurden aus Vereinfachungsgründen nicht gebildet.

1.2.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

1.2.7. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Abrechnung des Vermögensplans (Soll-Ist-Vergleich) ist als Anlage E.4 diesem Anhang angeschlossen. Ausgabemittel werden nicht in das neue Wirtschaftsjahr übertragen, sondern jeweils neu im Wirtschaftsplan veranschlagt.

2.1. Aktiva

Aktiva		Bilanz zum 31.12.2018 (TEUR)
A II. Sachanlagen		9.422
A III. Finanzanlagen		2
B I. Vorräte		0
B II. Forderungen		347
B IV. Guthaben		373
Gesamt		10.144

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Bei den Sachanlagezugängen 2018 sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu erwähnen:

Maßnahmen	Zahlungen rd. (TEUR)
Übernahme Kaiserstraße 17, Baisingen	147
Erwerb Pfarrgasse 8, Seebronn	127
Anlagen im Bau (AiB)	1.316
Verschiedenes	32

2.1.3. Finanzanlagen

Finanzanlagen sind in Form von erstmals eingekommenen Mietkautionen in Höhe von 1.772,64 EUR vorhanden, die auf einem separaten Sparkonto außerhalb der Stadtkasse geführt werden.

2.1.4. Vorräte

Vorräte sind nicht vorhanden.

2.1.5. Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich schwerpunktmäßig um öffentlich-rechtliche (aus bewilligten Förderungen) in Höhe von
und privatrechtliche in Höhe von ca.

275.000,00 EUR
68.000,00 EUR.

2.2. Passiva

Nr.	Bezeichnung	Bilanz zum 31.12.2018 (TEUR)
A.	Eigenkapital	3.273
B.	Empfangene Ertragszuschüsse	524
C.	Rückstellungen	0
D.1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300
D.2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. L.	314
D.4.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	5.731
D.5.	Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	2
Gesamt		10.144

2.2.1. Eigenkapital

Als Stammkapital wurden 600.000 € festgesetzt (§ 3 der Satzung).

Vom städt. Haushalt wurden zur Eigenkapitalrücklage 775.000,00 EUR zugeführt – vor allem zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen, stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens sowie der Neubaumaßnahmen. Damit wurde der Hausansatz wegen des geringeren Baufortschritts nicht ausgeschöpft.

Rückstellungen wurden keine gebildet.

2.2.2. Ertragszuschüsse

Die Ertragszuschüsse werden passiviert und jährlich anteilmäßig aufgelöst.

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
		(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
1	Zuweisungen	533	0	9	524

Die Ertragszuschüsse wurden für die Unterbringung von Flüchtlingen für den Neubau im „Hammerwasen 2/2“ gewährt. Diese werden analog der Afa für das Gebäude aufgelöst.

2.2.3. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Urlaub und Überstunden wurden aus Vereinfachungsgründen nicht gebildet.

2.2.4. Verbindlichkeiten

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gingen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 mit dem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig festgesetzt auf **5.848.314,16 Euro**. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D) in das Anlagevermögen der WBR über.

Das Trägerdarlehen weist zum 31.12.2018 einen Stand von **5.730.763,05 EUR** aus (**Schulden öffentlicher Bereich**).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (**Schulden nichtöffentlicher Bereich**) bestehen zum 31.12.2018 in Höhe von **300.000,00 EUR** für das Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, auf Basis eines KfW-Darlehens aus dem Förderprogramm 151/152, „Energieeffizientes Sanieren“.

Im Übrigen wird auf die Darstellung der Kreditermächtigungen, Anlage E.4 Vermögensplanabrechnung, und die Übersicht über den Schuldenstand, Anlage E.5, verwiesen.

Der Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR) hat kein eigenes Girokonto. Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs erfolgt über die Stadtkasse Rottenburg am Neckar im Rahmen einer Einheitskasse. Die Höhe des Zahlungsmittelbestands wird täglich über ein so genanntes "Bankverrechnungskonto" festgestellt und fortgeschrieben.

Darüber hinaus erfolgt eine tägliche Verzinsung der Bestände des Verrechnungskontos.

Der Zahlungsmittelbestand weist zum 31.12.2018 ein Plus von aus.

373.524,27 EUR

2.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Ergebnis

	Plan 2018	Ergebnis 2018	Planvergleich +/-
	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Erträge			
Mieten und Pachten ¹⁾	636	643	7
Nebenkosten aus Mieten und Pachten ¹⁾	202	226	24
sonstige Erlöse	0	3	3
Auflösung Ertragszuschüsse	11	9	-2
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Säumniszuschläge u. dgl.	0	12	12
Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
Summe	849	893	44
Aufwand			
Materialaufwand	343	402	59
Personalaufwand	102	117	15
Abschreibungen	350	208	-142
sonstiger betrieblicher Aufwand	114	87	-27
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-150	-4	146
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90	58	-32
sonstige Steuern	0	0	0
Summe	849	868	19
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	0	25	25
Außerordentlicher Ertrag	0	33	33
Jahres-Gewinn (+)/Jahres-Verlust (-)	0	+58	+58

Erläuterung: 1) Die Verbuchung beider Positionen erfolgt im lfd. Jahr weitgehend einheitlich auf einem Sachkonto (3411 5100) und wird ab dem Wirtschaftsjahr 2019 erstmals getrennt dargestellt.

Das Rechnungsergebnis beträgt-

57.592,98 EUR.

Die in Ziff. 3.1 ersichtlichen wesentlichen Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen sind einleitend erklärt.

Die Abrechnung des Erfolgsplans (Soll-Ist-Vergleich) ist als Anlage V.3 / V.3.1 diesem Anhang angeschlossen.

3.2. Zusammensetzung der Umsätze

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen, Einnahmen aus Nebenkosten und Auflösung von Sonderposten (Ertragszuschüsse) in Höhe von

881.300,47 EUR.

3.3. Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen wurden nicht aktiviert.

3.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen 208.418,78 EUR und fallen somit um rd. 142.000 EUR niedriger aus als angenommen. Dies hängt mit dem geringeren Baufortschritt zusammen.

Im Einzelnen wird auf die Anlage E.1 – Entwicklung Anlagevermögen – verwiesen.

3.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusätzlich zu den Zinserträgen wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 3.913,68 EUR aktiviert. Diese fallen somit aufgrund des genannten Baufortschritts gegenüber dem geplanten niedriger als der Planansatz aus. Dieser Ansatz wird auch in den kommenden Jahren nach unten zu korrigieren sein.

Bis zu ihrer Fertigstellung werden Baumaßnahmen als Anlagen im Bau (AiB) geführt. Für sämtliche bisher angefallenen Investitionskosten werden bis zur Aktivierung der jeweiligen Maßnahme Bauzeitzinsen berechnet.

Der Zinssatz für die Bauzeitzinsen richtet sich aktuell nach dem Zinssatz für das Trägerdarlehen von 1 %.

3.6. Zinsaufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind die an die Stadt Rottenburg am Neckar zu zahlenden Beträge in Höhe von 57.898,31 EUR enthalten. Das Trägerdarlehen für das Sachanlagevermögen wurde mit 1,0 % verzinst.

Der restliche Betrag in Höhe von 482,50 EUR betrifft die Aufwendungen für das o.g. KfW-Darlehen, das mit 0,85 % verzinst wird.

Im Übrigen wird auf die Anlage E.3.1 – Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen – verwiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Mitarbeiter

Auf Abschnitt A Nr. 7 des Lageberichts wird verwiesen.

4.2. Betriebsleitung

Betriebsleiter ist Volker Derbogen.

4.3. Mitglieder des Betriebsausschusses

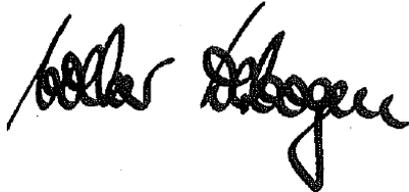
Nach § 6 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus dem Vorsitzenden und den sonstigen Mitgliedern des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Zusammensetzung des Ausschusses kann aus Anlage E.6 entnommen werden.

4.4. Vergütungen

Der Betriebsleiter ist in der Stellenübersicht der WBR enthalten und erhält eine vereinbarte Vergütung für seine Tätigkeit.

Die Aufwandsentschädigungen an die Mitglieder des Betriebsausschusses betragen 1.695,25 EUR. Diese Entschädigung ist im Verwaltungskostenbeitrag der Stadt enthalten.

Rottenburg am Neckar, den 23.Juli 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Volker Derbogen'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2018

E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen (01.01. - 31.12.2018)

Anlagegruppen	Anschaffungs- und Herstellungskosten									Abschreibungen					Restbuchwerte			Kennzahlen	
	Anfangsstand EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuch. EUR	Endstand EUR	Anfangsstand EUR	Abschreib. EUR	Zusch. EUR	Abgang EUR	Endstand EUR	Endstand EUR	Endstand EUR	Vorjahr TEUR	Abschr.- Satz %	durchschnittlicher	Restbuch- wert %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15				
I. Immat. Vermögensg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%				
II. Sachanlagen																			
1. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-				
2. bebaute Grundstücke	1.078.067,18	40.300,00	5.047,14	0,00	1.113.320,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.113.320,04	1.078.067,18	-	-					
3. Gebäude und andere Bauten	7.317.038,86	264.827,86	4,00	0,00	7.581.862,72	1.757.847,64	203.170,04	0,00	0,00	1.961.017,68	5.620.845,04	5.559.191,22	2,78	74,14					
4. Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-					
5. Maschinen und Geräte	605,89	0,00	0,00	0,00	605,89	44,88	67,32	0,00	0,00	112,20	493,69	561,01	-	-					
6. Fahrzeuge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-					
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	88.075,58	0,00	0,00	0,00	88.075,58	4.317,43	5.180,92	0,00	0,00	9.498,35	78.577,23	83.758,15	5,88	89,22					
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-					
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	1.293.651,65	1.315.557,39	0,00	0,00	2.609.209,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.609.209,04	1.293.651,65	-	-					
Summe:	9.777.439,16	1.620.685,25	5.051,14	0,00	11.393.073,27	1.762.209,95	208.418,28	0,00	0,00	1.970.628,23	9.422.445,04	8.015.229,21	1,83	82,70					

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
 Jahresabschluss 2 0 1 8
 E.2 Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse (01.01. - 31.12.2018)

Anlagengruppe	Ertragszuschüsse						Auflösung						Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuch. EUR	Endstand EUR	Anfangsstand EUR	Auflösung EUR	Zusch. EUR	Abgang EUR	Endstand EUR	Endstand EUR	Vorjahr TEUR	durchschnittlicher			
													Absch.-Satz %	Resibuch- wert %		
1	2	3	4	5	6	7	8a	9	10	11	12	13	14	15		
1. Kapitalzuschüsse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-		
2. Zuweisungen	533.132,93	0,00	0,00	0,00	533.132,93	0,00	9.010,70	0,00	0,00	9.010,70	524.122,23	0,00	1,69%	98,31%		
Summe:	533.132,93	0,00	0,00	0,00	533.132,93	0,00	9.010,70	0,00	0,00	9.010,70	524.122,23	0,00	1,69%	98,31%		

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 1 8
E.3 Erfolgsplanabrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz	Ergebnis	Plan-	Ab-
		EUR	EUR	vergleich +/- EUR	weichungen %
1.	Umsatzerlöse	837.945	872.290	34.345	104
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	0	12.423	12.423	0
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	10.812	9.011	-1.801	83
	Zwischensumme:	848.757	893.724	44.967	105
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	26.847	26.847	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	343.187	375.343	32.156	109
5.	Personalaufwand				
	a) Entgelte für Beschäftigte	81.950	95.733	13.783	117
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	19.660	21.153	1.493	108
	c) davon für Altersversorgung	(5.200)	(5.659)	459	109
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	349.774	208.418	-141.356	60
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	113.750	87.493	-26.257	77
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150.000	3.914	-146.086	3
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90.436	58.381	-32.055	65
	Zwischensumme	848.757	869.454	20.697	102
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	24.270	24.270	0
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0
12.	Außerordentliche Erträge	0	33.324	33.324	0
13.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/-	0	57.594	57.594	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2018

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	635.549	643.202	7.653	101
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	202.396	226.211	23.815	112
3721	sonstige Erlöse	0	2.877	2.877	0
	Zwischensumme:	837.945	872.290	34.345	104

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	andere aktivierte Eigenleistungen				
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 a) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	0	12.421	12.421	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	2	2	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	12.423	12.423	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	10.812	9.011	-1.801	83
	Zwischensumme:	10.812	9.011	-1.801	83

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
4251	Haltung von Fahrzeugen	0	8.783	8.783	0
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	0	17.996	17.996	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	68	68	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	26.847	26.847	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
421, 422	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	147.773	98.848	-48.925	67
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	195.414	276.495	81.081	141
	Zwischensumme:	343.187	375.343	32.156	109

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	81.950	95.733	13.783	117
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	14.440	15.494	1.054	107
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	5.200	5.659	459	109
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	101.610	116.886	15.276	115

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen				
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	349.774	208.418	-141.356	60
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0
	Zwischensumme:	349.774	208.418	-141.356	60

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	0	-250	0
4231	Mieten und Pachten	0	3.366	3.366	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	60.000	37.947	-22.053	63
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	12.000	0	-12.000	0
4431, 5320	Geschäftsaufwand	2.000	5.182	3.182	259
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	0	-3.000	0
4452, 4458	Verwaltungskosten	36.500	40.998	4.498	112
	Zwischensumme:	113.750	87.493	-26.257	77

Erläuterungen:

- 4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand
4431 u.a. Bürobedarf, Zeitungen und Fachliteratur, Post- u. Fernmeldegebühr, öffentl. Bekanntmachungen

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Erträge aus Beteiligungen				
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	150.000	3.914	-146.086	3
	Zwischensumme:	150.000	3.914	-146.086	3

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	29.536	383	0	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	57.900	57.898	-2	100
4591	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	3.000	100	-2.900	3
	Zwischensumme:	90.436	58.381	-2.902	65

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige Steuern				
4251	Steuer	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2018

E.4 Vermögensplanabrechnung

I. Finanzierungsmittel

Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5	6
1	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	
2	Zuführung zu Rücklagen	1.737.000	775.000	-962.000	45
3	Jahresgewinn	0	57.594	57.594	0
4	Zuweisungen und Zuschüsse				
5	Beiträge und ähnliche Entgelte				
6	Kredite				
	a) von der Stadt				
	b) von Dritten	3.938.091	300.000	-3.638.091	8
	c) Sonst. Verbindlichkeiten	0	1.773	1.773	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	418.479	213.469	-205.010	51
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten				
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	748.786	748.786	0
10	Fehlende Finanzierungsmittel				
11	Finanzierungsmittel insgesamt:	6.093.570	2.096.622	-3.996.948	34

II. Finanzierungsbedarf

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben				
1	Sachanlagen für				
	a) unbebaute Grundstücke	20.800	0	-20.800	0
	b) Gebäude und andere Bauten	3.589.920	305.128	-3.284.792	8
	c) Technische Anlagen	2.393.280	0	-2.393.280	0
	d) Grundstückseinrichtungen				
	e) Straßen, Wege, Plätze				
	f) Maschinen und Geräte				
	g) Fahrzeuge				
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen				
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	0	1.315.557	1.315.557	0
2	Finanzanlagen	0	1.773	1.773	0
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust	0	0	0	0
6	Auflösung Ertragszuschüsse	10.812	9.011	-1.801	83
7	Tilgung von Krediten	78.758	59.068	-19.690	75
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	0	406.085	406.085	
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	6.093.570	2.096.622	-3.996.948	34

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2018

E.4.1 Vermögensplanabrechnung

- einzelne Vorhaben -

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5	6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen				
1	Grunderwerb	0	0	0	
2	Neubaumaßnahmen 60 Wohnungen	4.860.000	699.930	-4.160.070	14
3	Grunderwerb Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)	0	0	0	
4	Neubaumaßnahmen Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)	100.000	60.889	-39.111	61
	B) Kernstadt				
5	Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen, <u>Kernstadt</u>	0	660	660	
6	Sanierung Königstr. 47, <u>Kernstadt</u>	100.000	108.692	8.692	109
7	Königstr. 49, <u>Kernstadt</u> Anschlussunterbringung	0	31.868	31.868	
8	Sanierung Tübinger Str. 68, <u>Kernstadt</u>	0	-1.269	-1.269	
9	Sülchenstr. 5, <u>Kernstadt</u> Machbarkeitsstudie	0	18.703	18.703	
	B) Stadtteile				
10	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>	697.000	281.768	-415.232	40
11	Abriss und Neubau Kaiserstr. 8, <u>Baisingen</u> - Voruntersuchung	0	52.367	52.367	
12	Erwerb Kaiserstr. 17, <u>Baisingen</u>	147.000	147.000	0	100
13	Erwerb Pfarrgasse 8, <u>Seebronn</u>	0	126.868	126.868	
14	Sanierung Bricciusstr. 83, <u>Wurmlingen</u>	100.000	93.209	-6.791	93
	Summe Sachanlagen:	6.004.000	1.620.685	-4.555.759	27

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2018

E.5 Schuldenstand

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungsbestand EUR	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Zinssatz %	Zins EUR	Tilgungssatz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2018 EUR
	Trägerdarlehen *)								
1	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314,16	5.789.831,02	0,00	1,00	57.898,31	1,00	59.067,97	5.730.763,05
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314,16	5.789.831,02	0,00	1,00	57.898,31	1,00	59.067,97	5.730.763,05
	Kreditinstitute (Schulden beim nichtöffentl. Bereich)								
2	Voba HNR/KfW**)	0,00	0,00	300.000,00	0,85	382,50	0,00	0,00	300.000,00
	Gesamtsumme Kreditinstitute	0,00	0,00	300.000,00	0,85	382,50	0,00	0,00	300.000,00
	Gesamt	5.848.314,16	5.789.831,02	300.000,00		58.280,81		59.067,97	6.030.763,05

*) Zins- und Tilgungstermin 01.07. (Annuität)

**) tilgungsfrei bis 31.05.2023

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.6 Organe

Gemeinderat

Betriebsausschuss	Gemeinderätin	Nehle Betz (bis 25.09.2018)
	Gemeinderat	Christian Biesinger (ab 25.09.2018)
	Gemeinderätin	Ursula Clauß
	Gemeinderat	Dr. Peter Cuno
	Gemeinderat	Kurt Hallmayer
	Gemeinderat	Alfons Heberle
	Gemeinderat	Dr. Christian Hörburger
	Gemeinderätin	Dorothea Lichtenau (verst. 24.10.2018)
	Gemeinderätin	Margarete Nohr
	Gemeinderätin	Erika Piscart
	Gemeinderat	Hermann Sambeth
	Gemeinderat	Horst Schuh
	Gemeinderat	Hubert Walz (ab 27.11.2018)

Oberbürgermeister Stephan Neher

Betriebsleitung Volker Derbogen, Betriebsleiter

